

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hanna Steinmüller,
Lukas Benner, Sylvia Rietenberg, weiterer Abgeordneter und der
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 21/7775 –**

Schutz von Eigentümerinnen und Eigentümern bei Bauträgerinsolvenzen

Vorbemerkung der Fragesteller

Über die Hälfte des Wohnungsneubaus wird über Bauträger abgewickelt (www.mj.niedersachsen.de/download/207961/TOP_I.17-Reform_des_Bautraegervertragsrechts_nicht_barrierefrei_.pdf). Das Bauträgersgeschäft stellt also einen wichtigen Faktor bei der Schaffung neuen Wohnraums dar. Verbraucherinnen und Verbraucher, die eine Wohnung oder ein Haus von einem Bauträger erwerben, tragen jedoch im Insolvenzfall erhebliche wirtschaftliche Risiken (www.bnotk.de/stellungnahmen/details/verbaendebeteiligung-zur-insolvenzabsicherung-des-bestellers-im-bautraegervertragsrecht). Nach Einschätzung von Verbraucherinnen- und Verbraucher- sowie Eigentümerinnen- und Eigentümerverbänden bestehen hier große Schutzlücken, weil Erwerberinnen und Erwerber regelmäßig Abschlagszahlungen leisten, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt Eigentum erwerben (www.bsb-ev.de/politik-presse/presseservice/pressesmitteilungen/verbraucher-fordern-insolvenzschutz-beim-wohnungskauf). Kommt es während der Bauphase zur Insolvenz des Bauträgers, drohen Baustopp, erhebliche Mehrkosten, Rechtsstreitigkeiten und im Einzelfall der Verlust bereits geleisteter Zahlungen. Käuferinnen und Käufer erhalten im Insolvenzfall oft nur eine geringe Insolvenzquote oder erwerben Eigentum an einem nur teilweise errichteten Gebäude und müssen es dann zu deutlich höheren Kosten selbst fertigstellen oder die Fertigstellung beauftragen. Besonders problematisch ist dies bei Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentum. Verbraucherinnen- und Verbraucher- sowie Eigentümerinnen- und Eigentümerverbände kritisieren seit Jahren, Erwerberinnen und Erwerber seien bei Bauträgerinsolvenzen unzureichend finanziell abgesichert, und fordern eine Reform des Bauträgersvertragsrechts (www.wohnen-im-eigentum.de/politik/bauvertragsrecht). Auch die 95. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister hat im Juni 2024 festgestellt, dass Schutzlücken insbesondere im Hinblick auf die Absicherung der Bestellerinnen im Fall der Insolvenz des Bauträgers bestehen (www.mj.niedersachsen.de/JuMiKo/beschluesse/beschlusse-228116.html – TOP I.17). Ebenso hat sich der Deutsche Baugerichtstag bei einer Sondersitzung im Januar 2026 klar für eine Verbesserung des Verbraucherschutzes im Bauträgersvertragsrecht ausgesprochen (https://baugerichtstag.de/wp-content/uploads/2026/01/AK_XII_16.pdf).

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der Bundesregierung liegen nur teilweise Erkenntnisse zu den mit den Fragen 1 bis einschließlich 10 abgefragten Daten vor. Insbesondere zu den Fragen 3, 4 und 6 bis einschließlich 10 stehen der Bundesregierung keine belastbaren Informationen zur Verfügung.

Der Grund hierfür ist, dass die unten abgefragten Daten zu einem Großteil nicht erhoben werden. Insbesondere die von dem Statistischen Bundesamt (Destatis) regelmäßig erhobenen Wirtschafts- und Konjunkturdaten im Zusammenhang mit Bauträgern umfassen keine Daten über die Folgen einer Bauträgerinsolvenz für die betroffenen Bauherren. Auch eine Mitte dieses Jahres von dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) durchgeführte Abfrage zu den aktuellen ökonomischen Rahmenbedingungen bei Bauträgerinsolvenzen insbesondere im Bereich des Wohnungsneubaus hat nach den ersten Auswertungen der Rückmeldungen ergeben, dass kaum belastbares Datenmaterial vorliegt.

Auf dieser Grundlage ist der Bundesregierung die Beantwortung der bezeichneten Fragen nur in Teilen möglich.

1. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Zahl der Bauträger in Deutschland, und wie verteilen sich diese nach Bundesländern und Unternehmensgröße?

Im Rahmen seiner jährlichen Erhebung im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern ermittelt das Statistische Bundesamt (Destatis) jährlich die Anzahl von Bauträgerunternehmen mit zehn und mehr tätigen Personen, aufgeschlüsselt nach Bauträgern für Wohngebäude und Bauträgern für Nichtwohngebäude.

Diese Daten – zuletzt für das Jahr 2025 – werden auf der Website von Destatis öffentlich zugänglich gemacht. Über die Verteilung nach Bundesländern und Unternehmensgröße werden keine Angaben gemacht. Der Bundesregierung liegen darüber hinaus keine eigenen Erkenntnisse vor.

2. Wie viele Insolvenzen von Bauträgern hat es nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 2018 bis 2025 sowie im laufenden Jahr gegeben, und wie verteilen sich diese nach Jahren, Bundesländern, Unternehmensgröße und Art der betroffenen Bauvorhaben?

Das Statistische Bundesamt (Destatis) erhebt jährlich die Anzahl der eröffneten Insolvenzverfahren sowie die Anzahl der mangels Masse abgewiesenen Insolvenzverfahren, aufgeschlüsselt unter anderem nach Bauträgern für Wohngebäude sowie Bauträgern für Nichtwohngebäude. Diese Daten sind – aktuell für die Jahre 2008 bis 2025 – auf der Website von Destatis öffentlich abrufbar. Über die Verteilung nach Bundesländern, Unternehmensgröße und Art der betroffenen Bauvorhaben werden keine Angaben gemacht.

3. Wie viele Verbraucherinnen und Verbraucher waren nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 2018 bis 2025 sowie im laufenden Jahr von Insolvenzen von Bauträgern betroffen (bitte jeweils nach Erwerb von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen aufschlüsseln)?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor.

4. Wie viele Wohneinheiten befanden sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 2018 bis 2025 sowie im laufenden Jahr 2026 zum Zeitpunkt einer Bauträgerinsolvenz noch im Bau, und in wie vielen Fällen kam es zu einer dauerhaften Baueinstellung, einer verzögerten Fertigstellung oder einer Fertigstellung durch Dritte?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor.

5. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung zur durchschnittlichen finanziellen Belastung betroffener Erwerberinnen und Erwerber infolge einer Bauträgerinsolvenz, insbesondere zu verlorenen Abschlagszahlungen, Mehrkosten der Fertigstellung, Zwischenfinanzierungskosten, Bereitstellungszinsen, Miet- oder Ersatzwohnkosten sowie Rechtsverfolgungskosten?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor.

Im Rahmen der in den Vorbemerkungen bezeichneten Abfrage hat BMJV die Rückmeldung eines Verbandes erhalten, der zufolge die von diesem Verband befragten Expertinnen und Experten von verlorenen Abschlagszahlungen in Höhe von häufig rund 60 bis 90 Prozent der Erwerbssumme ausgingen. Zu den Mehrkosten der Fertigstellung liegen ebenfalls nur Schätzungen eines Verbandes vor, wonach sich die Mehrkosten auf 10 bis 25 Prozent der noch ausstehenden Fertigstellungskosten belaufen, bei einer Insolvenz in frühen Bauphasen sogar noch mehr. Ein anderer Verband geht von 50.000 Euro bis 100.000 Euro Mehrkosten aus. Die Bundesregierung kann diese Angaben nicht verifizieren.

6. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung darüber, in welchem Umfang bereits geleistete Abschlagszahlungen im Insolvenzfall durch den tatsächlichen Baufortschritt gedeckt waren, und in wie vielen Fällen eine Überzahlung gegenüber dem tatsächlichen Wert des Baufortschritts vorlag?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

7. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung darüber, wie häufig Erwerberinnen und Erwerber im Insolvenzfall vom Bauträgervertrag zurückgetreten sind, wie häufig sie am Vertrag festgehalten haben und wie häufig es zu einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Rückabwicklung gekommen ist, bei der dann auch die geleisteten Raten tatsächlich zurückgezahlt wurden?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

8. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die durchschnittliche Insolvenzquote von Verbraucherinnen- und Verbraucherforderungen aus gescheiterten Bauträgerverträgen, und sieht die Bundesregierung diese Quote als ausreichend an, um Verbraucherinnen und Verbraucher vor existenzgefährdenden Verlusten zu schützen?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

9. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung darüber, in wie vielen Bauträgerverträgen derzeit eine Absicherung der Abschlagszahlungen für den Insolvenzfall vereinbart wird?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor.

10. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung zu Aufteilungen von Mietshäusern in Eigentumswohnungen und die anschließende Sanierung, bei der auch die Käuferinnen und Käufer in Vorleistung gehen ohne ausreichenden Schutz, wie etwa bei dem aktuellen Beispiel der Hedera Bauwert GmbH in Berlin, bei denen Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise seit Jahren auf die Übergabe ihrer Eigentumswohnung warten und Mieterinnen und Mieter unter der fehlenden Instandhaltung leiden, sind der Bundesregierung diese und weitere ähnliche Fälle bekannt, und kann die Bundesregierung sagen, ob es eine Zunahme solcher Fälle gibt (<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-25047.pdf>)?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird Bezug genommen.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor.

11. Sieht die Bundesregierung weiteren regulatorischen Handlungsbedarf, um die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter in solchen Fällen verschleppter Fertigstellung und Sanierung besser zu schützen?
12. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung der 95. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister sowie von Verbraucherinnen- und Verbraucher- sowie Eigentümerinnen- und Eigentümerverbänden, dass die geltenden Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung sowie des Bürgerlichen Gesetzbuchs keinen ausreichenden Schutz vor Vermögensverlusten im Fall einer Bauträgerinsolvenz bieten, und wenn nein, aus welchen Gründen nicht (www.mj.niedersachsen.de/download/207961/TOPI.17-Reform_des_Bautraegervertragsrechts_nicht_barrierefrei_.pdf)?

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 11 und 12 gemeinsam beantwortet.

In dem gemeinsamen Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode ist zum Bauträgervertragsrecht in Randnummer 2789 festgehalten: „Wir prüfen, wie wir Verbraucher beim Immobilienkauf besser vor Insolvenz des Bauträgers schützen.“

Wie in den Vorbemerkungen dargestellt hat das BMJV in einem ersten Schritt eine Abfrage bei den Ländern und Verbänden zu den aktuellen ökonomischen Rahmenbedingungen eines Insolvenzschutzes im Bauträgervertragsrecht durch-

geführt, um eine anschließende Reform auf den tatsächlichen Bedarf in der Praxis abstimmen zu können. Die Rückmeldungen aus dieser Abfrage werden derzeit ausgewertet.

13. Kennt die Bundesregierung den Vorschlag einer Einführung einer verpflichtenden vollständigen Absicherung aller von Verbraucherinnen und Verbrauchern geleisteten Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen, und wie schätzt sie die Auswirkungen einer solchen Pflicht im Hinblick auf Verbraucherinnen- und Verbraucherschutz, Baukosten, Finanzierungskosten der Bauträger und Wohnungsneubau ein?
14. Wie bewertet die Bundesregierung ein gesetzliches Modell, nach dem Bauträger gegenüber Verbraucherinnen und Verbrauchern entweder erst bei Bezugsfertigkeit und Übergabe einen wesentlichen Teil der Vergütung verlangen dürfen oder bei früheren Abschlagszahlungen eine vollständige Rückgewährabsicherung stellen müssen (www.bmjbv.de/SharedDocs/Publicationen/DE/Fachpublikationen/2019_Abschlussbericht_Bautraegervertragsrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=2)?

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 13 und 14 gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung ist mit dem in Frage 13 angeführten Vorschlag und dem in Frage 14 bezeichneten Modell vertraut. Wie aus Frage 14 hervorgeht, wurde das Modell, wonach entweder (i) der Bauträger den Anspruch des Bestellers auf Rückgewähr seiner geleisteten Abschlagszahlungen vollständig absichern oder (ii) auf die Abschlagszahlungen verzichten und die Bezahlung erst bei Fertigstellung verlangen darf, von der in der 19. Legislaturperiode vom BMJBV zur Reform des Bauträgervertragsrechts initiierten Arbeitsgruppe entwickelt.

Die Bundesregierung wird diesen Vorschlag auf Grundlage der Erkenntnisse aus der aktuellen Abfrage erneut prüfen.

15. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung eines gesetzlichen Rückabwicklungsrechts oder Kündigungsrechts aus wichtigem Grund für Erwerberinnen und Erwerber im Fall der Insolvenz oder drohenden Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers (www.lobbyregister.bundestag.de/inhalt/e-der-interessenvertretung/regelungsvorhabensuche/RV0002423/380198)?

Mit dem Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung hat der Gesetzgeber damals geregelt, dass die Vorschriften des Werkvertragsrechts über die freie Kündigung und die Kündigung aus wichtigem Grund nicht auf den Bauträgervertrag anwendbar sind. Grund hierfür war, dass diese Kündigungsmöglichkeiten als nicht vereinbar mit dem Konzept des Bauträgervertrags angesehen wurden, da ansonsten der Erwerber durch die Kündigung die Möglichkeit hätte, sich nur hinsichtlich des werkvertraglichen Teils aus dem Vertrag zu lösen (Bundestagsdrucksache 18/8464, Seite 72). Die Bundesregierung wird diese Wertung auf Grundlage der Erkenntnisse aus der aktuellen Abfrage erneut prüfen.

16. Plant die Bundesregierung, Regelungen zu schaffen, die Erwerbergemeinschaften bei Bauträgerinsolvenzen handlungsfähiger machen, etwa durch besondere Vertretungs-, Beschluss-, Informations- oder Finanzierungsregelungen für die Restfertigstellung von Gemeinschaftseigentum, und wenn nein, warum nicht?

17. Beabsichtigt die Bundesregierung, einen Gesetzentwurf zur Reform des Bauträgervertragsrechts vorzulegen, um Verbraucherinnen und Verbraucher im Fall von Bauträgerinsolvenzen besser zu schützen?

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 16 und 17 gemeinsam beantwortet.

Die Prüfungen innerhalb der Bundesregierung zum besseren Schutz von Verbrauchern beim Immobilienkauf vor Insolvenz des Bauträgers sind noch nicht abgeschlossen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.